

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii , prin negociere directă, a terenului în suprafață de 14 mp situat în orașul Tîrgu Ocna, str. Costache Negri , adiacent apartamentului nr. 1, bl. C4, sc.A, jud. Bacău

Consiliul local al orașului Tîrgu Ocna, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară în data de 31.10.2018;

Având în vedere:

-Hotărârea Consiliului Local Tîrgu Ocna nr. 57 din 28.06.2018 privind acordul de principiu al Consiliului local Tîrgu Ocna pentru declansarea procedurii de concesiune a unor suprafețe de teren, proprietatea orașului Tîrgu Ocna;

-Solicitarea doamnei Luca Maria Alexandra înregistrată sub nr. 11584 din 24.09.2018 cu privire la concesiunea unei suprafețe de 14,00 mp teren adiacent apartamentului nr. 1, situat în bl.C 4, sc. A str. C. Negri, oraș Tîrgu Ocna, județul Bacău, pentru realizarea unei extinderi în vederea amenajării unui spațiu comercial;

-Adresa Primăriei orașului Tîrgu Ocna nr.11584 din 26.09.2018 prin care se comunică solicitantei documentele necesare pentru concesiunea suprafeței de teren adiacente imobilului situat în orașul Tîrgu Ocna, str. C. Negri, bl C 4/A/1 ;

- Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 12980 din 24.10.2018 întocmit de evaluator autorizat S.C. EVALUĂRI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., reprezentată de Berian Corina Ioana pentru stabilire redevență;

- Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 12996 din 25.10.2018, întocmit de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, cadastru-agricultură;

- Expunerea de motive a Primarului orașului Tîrgu Ocna, nr. 12997 din 25.10.2018;

- Raportul de avizare al Comisiei juridice, pentru administrație publică, nr. 13272 din 30.10.2018;

- Raportul de avizare al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, nr. 13268 din 30.10.2018;

- Raportul de avizare al Comisiei pentru studii și prognoze economic-sociale, nr. 13342 din 31.10.2018.

Luând în considerare cadrul legal:

- prevederile art.12 și art. 14, lit. b) ale OUG nr. 54 din 28 iunie 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

-prevederile art. 13, alin.1) și 15, lit. e) din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – Republicata, cu modificări și completări.

- art. 3, art. 15 din Legea nr. 213/1998 – privind bunurile proprietate publică;

- art. 871-873 din Codul Civil – Legea nr. 287/2009, cu modificări și completări ;

În temeiul art. 36, alin. 2), lit. c) și d) , raportat la alin. 5), lit. a) și alin. 6), lit. a) pct. 3, art. 45, alin. 3) și art. 123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTARASTE

Art. 1. Se atestă apartenența la domeniul privat al orașului Tîrgu Ocna a terenului în suprafața de 14 mp situat în str. C. Negri , bl.C 4/A/1, oraș Tîrgu Ocna, jud. Bacău, conform Planului amplasament și delimitare a imobilului, Anexa 1 la prezenta hotărâre;

Art. 2.1. Se aproba concesiunea prin negociere directa a terenului in suprafata de 14 m.p. adiacent apartamentului nr. 1, sc. A, bl. C 4, str.C. Negri, oras Tirgu Ocna, jud. Bacau - proprietatea doamnei Luca Maria Alexandra, pentru realizarea unei extinderi in vederea amenajarii unui spatiu comercial, pe baza studiului de oportunitate care face parte integranta din prezenta hotarare – anexa 2;

2.2. Autorizatia de construire va fi emisa numai dupa ce solicitantul va prezenta acordul tuturor vecinilor , cu privire la investitia propusa.

Art. 3.1. Pretul de pornire al negocierii pentru stabilirea taxei de concesiune este de 17 euro/an, stabilit in baza Raportului de evaluare intocmit de un evaluator autorizat – anexa 3 la proiectul de hotarare.

3.2. Taxa de concesiune obținută prin negociere directa se face venit la bugetul local al orasului Tirgu Ocna.

Art.4. Durata concesiunii este de 25 ani, cu drept de prelungire prin act aditional in conditiile legii.

Art.5. Concesionarul este obligat sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de 1 an de la data incheierii contractului de concesiune, in conditiile legii.

Art.6. Anterior incheierii contractului de concesiune și predării-primirii terenului, se va intocmi documentatie cadastrala, iar imobilul teren va fi inregistrat în Cartea Funciara;

Art. 7. Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari se desemneaza Serviciul urbanism , amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orasului Tirgu Ocna, care va intocmi documentatia necesara pentru concesiunea terenului prevazut la art. 1;

Art.8. Se imputerniceste primarul orasului Tirgu Ocna, sa semneze contractul de concesiune și actele aditionale.

Art. 9. Hotararea poate fi contestată în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 10. In conformitate cu prevederile art. 48, alin.2) si art. 49, alin.2) din Legea nr. 215 /2001 – a administratiei publice locale , republicata, cu modificari si completari, prezenta hotarare va fi comunicata Institutiei Prefectului – judetul Bacau, Primarului orasului Tirgu Ocna , Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public si privat și va fi adusă la cunostință publică în condițiile legii.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
consilier ISAIC Răducu George

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR ORAS Corina VĂSOIU

HOTĂRÂREA NR. 93 din 31.10.2018	
Adoptata cu:	
13	voturi « <i>pentru</i> »
0	voturi « <i>impotriva</i> »
4	« <i>abtineri</i> »
17	consilieri prezenti
17	consilieri validati

**STUDIU DE OPORTUNITATE
privind aprobarea concesiunii , prin negociere directă, a terenului în suprafață de
14 mp situat în orașul Tirgu Ocna, str. Costache Negri , adiacent apartamentului nr.
1 ,bl. C 4, sc. A, jud. Bacău**

PREZENTARE GENERALA

Doamna Luca Maria Alexandra, prin cererea înregistrată sub nr.11584 din 24.09.2018 a solicitat concesiunea unei suprafețe de 14,00 m.p. teren (potrivit Planului de amplasament si delimitare a imobilului anexat), necesar realizarii unei extinderi în vederea amenajarii unui spațiu comercial pe care îl deține în proprietate conform contractului de vanzare-cumparare autentificat la Biroul Notarial Individual Cătălina Umbrărescu sub nr. 892 din 31.08.2017. Terenul solicitat spre a fi concesiionat se afla adiacent de apartamentul solicitantei și este în suprafața de 14,00 mp .

1. Cadrul legal aplicabil:

a) OUG nr.54/2006 *privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică modificată și completată și ale Normelor Metodologice din 2007 de aplicare ale acestei ordonanțe*, potrivit căroră consiliile locale au calitatea de concedent în numele UAT, iar inițierea concesiunii o poate avea acesta sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta. Inițierea concesiunii trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate.

Art. 12 (1) *Studiul de oportunitate se aprobă de către concedent.*

(2) *Concesiunea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prevăzut la alin. (1), prin hotărârea consiliilor locale;*

Potrivit art. 14 una dintre procedurile de atribuire a contractului de concesiune este negocierea directă - procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevența, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de concesiune.

b) Legea nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții :*

Art. 13 (1) *Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesiionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.*

Art. 15 , lit.e) *Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;*

c) Legea nr. 278/2009 - Codul civil

Art. 871: *Continutul dreptului de concesiune (1) Concesionarul are dreptul si, in acelasi timp, obligatia de exploatare a bunului, in schimbul unei redevente si pentru o durata determinata, cu respectarea conditiilor prevazute de lege si a contractului de concesiune. (2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau persoana juridica. (3) Procedura de concesiionare, precum si incheierea, executarea si incetarea contractului de concesiune sunt supuse conditiilor prevazute de lege.*

Art. 872: *Exercitarea dreptului de concesiune (1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sanctiunea nulitatii absolute, concesionarul nu poate instraina si nici greva bunul dat in concesiune*

sau, dupa caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii si care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, sa fie predate concedentului la incetarea, din orice motive, a concesiunii. (3) In toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusa controlului din partea concedentului, in conditiile legii si ale contractului de concesiune.

Art. 873: Apararea dreptului de concesiune (1) Apararea in justitie a dreptului de concesiune revine concesionarului.

2. Obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii prin negociere directă îl constituie terenul situat în strada Costache Negri, bl. C 4, scara A adiacent apartamentului 1, în suprafața de 14,00 mp , conform Planului de amplasament si delimitare a imobilului și face parte din inventarul bunurilor care aparțin proprietății private a orașului Tîrgu Ocna. Terenul este liber de sarcini (neconstruit), fără a avea obiecte de inventar sau mijloace fixe .

Terenul concesionat va fi utilizat doar în scopul realizării extinderii spațiului comercial . Lucrările pe terenul concesionat se pot realiza doar în baza unei autorizații de construire , potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții . Se vor putea executa orice tip de construcții sau amenajări compatibile unității teritoriale de referință, cu condiția de a păstra arhitectura zonei.

3. Motivele de ordin economic, financiar și social care justifică acordarea concesiunii

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului-Consiliul local Tîrgu Ocna, cât și al concesionarului. Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume:

- aspectele de ordin economic,
- aspecte de ordin financiar și
- aspectele de ordin social.

3.1.Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:

- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;
- venituri din impozitele pe salarii;
- crearea unor noi locuri de muncă , după finalizarea construcției;

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

3.2.Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de atribuire prin negociere directă și impozitul pe clădire și teren, calculat conform Codului fiscal, sume încasate prin eliberarea Autorizației de Construire.

Amenajarea, modernizarea spațiilor publice , precum și sprijinirea micilor investitori privati constituie o necesitate privind optimizarea folosirii spațiului public și oferirea unor servicii diversificate locuitorilor orașului și turistilor.

Prin concesionarea terenului, rămas fără utilizare în prezent, se vor elimina cheltuielile nerentabile pentru întreținere, care sunt asigurate de administrația locală și se va schimba frontul construit.

Vor fi create noi locuri de muncă, iar turiștii, veniți la tratament sau cei în tranzit, vor avea asigurate servicii de calitate.

Concesionarea terenului, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local. Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local al orașului Tîrgu Ocna.

4. Nivelul minim al redevenței

Potrivit prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 – cu modificari si completari “*Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente*”.

Nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire al negocierii directe este 17 euro/ an cu TVA (Vteren/25 ani) stabilit de un evaluator autorizat ANEVAR (SC EVALUĂRI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., reprezentată de Berian Corina Ioana), in baza Raportului de evaluare . Valoarea de piata a imobilului este de 430 Euro (2.010 lei).

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.

Redevența stabilită în urma negocierii directe se va indexa la începutul fiecarui an , potrivit indicelui de indexare stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local Tirgu Ocna.

5. Modalitatea de acordare a concesiunii

Pentru asigurarea transparenței, in conformitate cu prevederile Legii nr. 215/2001 – a administratiei publice locale, republicata, cu modificari si completari si ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, atribuirea acestui teren se va face prin negociere directa, organizata in conditiile prevederilor mentionate mai sus. Dupa aprobarea de catre Consiliul local Tirgu Ocna a Studiului de oportunitate si a Raportului de evaluare, concesionarul are obligatia, ca in termen de 1 an de la semnarea contractului de concesiune, sa obtina autorizatia de construire, avizele si acordurile aferente acesteia. Autorizatia de construire va fi emisa in conditiile legii, numai dupa prezentarea de catre solicitant a acordului tuturor vecinilor , cu privire la investitia propusa. Contractul de concesiune se incheie in termen de 20 de zile calendaristice, de la data atribuirii terenului.

Prin grija Serviciului urbanism, amenajrea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, va fi întocmita documentatia cadastrala și terenul va fi înscris în Cartea funciara.

6-DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia conform prevederilor legale.

Serviciul urbanism, amenajrea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orașului Tirgu Ocna va lua toate măsurile necesare pentru organizarea procedurii de negociere directa, în condiții de legalitate.

7.-INVESTITIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA OBIECTIVULUI

Se vor efectua toate lucrarile care sa ofere terenului destinatia pentru care s-a concesionat . Investitiile și lucrarile se vor executa numai dupa obtinerea autorizatiei de construire în conditiile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile și completările ulterioare*. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investitiei cade in sarcina concesionarului. Lucrarile necesare amenajarii accesului la spatiul comercial se vor executa fara a afecta spatiul verde adiacent .

8.-ALTE CLAUZE

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării concesiunii de către Consiliul local al Orașului Tirgu Ocna.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
consilier ISAIC Răducu George

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR ORAS Corina VĂSOIU

**SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT, CADASTRU-AGRICULTURĂ**

Consilier Laura GHIMBOVSCHI